

**AS AÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CIDADES PEQUENAS DO
RECÔNCAVO BAIANO:
AGENTES, ESTRATÉGIAS E ESPECIFICIDADES**

**ANTONIO ANDRADE MOTA
PROFESSOR DA SEC / BA.
E-MAIL: AAMOTA@BOL.COM.BR**

Barreiras
2014

RESUMO

Esse trabalho pretende discutir as ações do mercado imobiliário em cidades pequenas do Recôncavo baiano. Procurando destacar quem são os agentes, as estratégias e as especificidades que esses agentes utilizam quando da construção e reconstrução de um espaço urbano de uma cidade pequena. Nesse caso, as cidades de Amargosa e Cruz das Almas têm apresentado um grande dinamismo nos últimos dez anos devido à presença cada vez mais acentuada desses agentes imobiliários em seus limites. Esses agentes têm norteado os rumos do espaço urbano, delimitando o acesso a natureza, a mobilidade, o preço dos lotes e parcelas, definido qualidade de vida e evidenciado a necessidade de se viver em espaços fechados, mesmo em uma cidade pequena. As cidades citadas têm uma população total em torno de setenta e cinco mil habitantes, o que não representa nem a população de um extenso bairro de uma grande cidade, contudo, adota-se nessas comunidades o modelo da metrópole. O discurso do medo é evidenciado a todo o instante pelas propagandas que os agentes imobiliários impõem para a população local. O espírito de comunidade – o que é comum a todos – vai se esvaindo pelo marketing muito bem feito. Fazendo parcela substancial da população a pagar um preço muito mais alto pelo mesmo metro quadrado de terreno, agora cercado e perto da natureza – mesmo que seja tão somente pelo nome do empreendimento, pela cor do muro ou mesmo por uma pequena quantidade de árvores plantadas de forma estratégica. Pensar a cidade pequena é tão necessário quanto se pensar a cidade grade, a metrópole. Esses espaços urbanos não podem ficar escondidos, submersos no lodo dos agentes imobiliário, em suas ações cada vez mais perversas.

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas os espaços urbanos tiveram na Bahia um grande desenvolvimento, acompanhando a tendência nacional. Percebe-se um incremento grandioso por parte dos agentes imobiliários, na consolidação de condomínios residenciais particulares horizontais e verticais e na proliferação de inúmeros loteamentos. Os condomínios fechados para atender as classes mais privilegiadas financeiramente, já os loteamentos, vindo a atender a classes sociais diversas.

A partir da dinâmica espacial que algumas cidades têm sofrido é realmente necessário que se busque um entendimento para as transformações e reconstruções que ocorrem de forma rápida e em alguns casos sem o devido planejamento. Nesse caso, os agentes imobiliários têm conseguido implantar uma lógica comercial excludente, segregadora e ambientalmente injusta aos espaços urbanos das cidades brasileiras.

Muito se tem pesquisado sobre essas ações – do mercado imobiliário – nas Regiões Metropolitanas e nas grandes e médias cidades do Brasil. Entretanto, pouco se conhece sobre os agentes, as estratégias e as especificidades que ocorrem em cidades pequenas desse país. O mercado imobiliário tem conseguido se impor nesses espaços, antes esquecidos por esses agentes, manifestando as suas ações e solidificando suas estratégias.

As cidades pequenas, aquelas que não exercem influencia em uma grande Região, que não é detentora de uma população absoluta significativa e que tem um espaço urbano bem definido tem sofrido com as ações do mercado imobiliário que encontraram nesses novos espaços um caminho para a obtenção de lucros. Nessas cidades, as dinâmicas podem não ser grandiosas, mas guarda a sua devida proporção.

Para os agentes imobiliários o espaço urbano ou, a qualidade de vida dos habitantes, não são o preponderante, o lucro sim. As cidades pequenas surgem nesse momento como mais um elo para a obtenção dos objetivos desses agentes do poder, que oferecem uma nova configuração ao lugar onde os seus planejamentos serão atendidos. Valores ambientais e culturais são submergidos nessa nova lógica que se instala nessas cidades, a estruturação que desse processo decorre, vai oferecer as cidades pequenas uma

dinâmica jamais vista e seus moradores perceberão a lógica do mercado, a sua perversidade e como são capazes de transformar o espaço urbano em tão pouco tempo.

Assim, esse trabalho que aqui se constitui como prioritário, pois entende-se que o espaço urbano deve ser estudado em sua totalidade, apresenta três pontos de relevância para a sua realização: o primeiro é a originalidade do tema na área de estudo, uma vez que, em toda a região do Recôncavo Baiano, mesmo nas Universidades desta região, não se conhece trabalhos que discutam esse tema.

O segundo ponto faz referência à importância acadêmica do tema quando se destaca a necessidade de participação das Universidades nos estudos sobre as construções e transformações que o mercado imobiliário impõe na dinâmica e na estruturação das cidades. Nesse aspecto devem-se estabelecer discussões que de alguma forma contribuam para a compreensão desses processos em circunstâncias bem definidas, como a ação do mercado imobiliário e a inoperância da prefeitura municipal na regulamentação e controle dessas ações.

O terceiro ponto destaca a relevância social do tema, já que a partir de sua discussão os poderes públicos constituídos, as ONGs (Organizações Não-Governamentais), as associações de moradores, entre outros, poderão balizar as suas metas e/ou compreender melhor os fatos que ocorrem com a construção de um condomínio fechado, um loteamento, uma praça, a abertura de uma nova rua ou vetores de expansão urbana e como esses contribuem na formação e transformação do espaço urbano.

Procurando dar ainda maior enfoque aos acontecimentos nessas pequenas cidades analisamos, também, aspectos como a geração de empregos, a segregação sócio-espacial, a degradação ambiental, a especulação imobiliária e a "produção do mito" da escassez do solo urbano, fatos esses, comuns nas cidades médias e grandes desse país e que agora se encontra em evidência na pequena cidade. Assim, entende-se melhor as especificidades que ocorrem nesses espaços urbanos.

O espaço que tomamos como objeto de estudos são: as cidades de Amargosa¹ com uma população de 25.450² habitantes e que apresentou um crescimento demográfico médio de 10,39% nos últimos dez anos e a cidade de Cruz das Almas que apresenta uma população de 49.878 habitantes e um crescimento demográfico médio de 10,43% também nos últimos dez anos. Essas duas cidades (figura 01) estão inseridas no Recôncavo Baiano, localizadas a aproximadamente 190 km da capital do Estado por via terrestre, ficando a cidade de Amargosa às margens da BA 046 e a cidade de Cruz das Almas às margens da BR 101³.

As cidades em destaque somam uma população de aproximadamente 75.000 mil habitantes e uma arrecadação através do FPM (Fundo de Participação dos Municípios) perto de R\$ 50.000.000,00 e um PIB (Produto Interno Bruto) de quase R\$ 530.000.000,00 no ano de 2010.

Nessas cidades, o mercado imobiliário tem promovido ações na consolidação de inúmeros condomínios, loteamentos, conjuntos habitacionais populares e vetores de expansão urbana sem que as prefeituras municipais tomem medidas cautelares ou de ordem jurídica, descumprindo, assim, as determinações da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 79 (Lei de Parcelamento do Solo) e Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 mais conhecida como Estatuto da Cidade.

Na última década, o mercado imobiliário teve uma grande participação na construção e transformação do espaço urbano dessas cidades, principalmente através da implementação de condomínios residenciais fechados e loteamentos para as classes média e média alta. Acarretando uma valorização financeira significativa dos grandes terrenos urbanos e rururbano, lotes e parcelas.

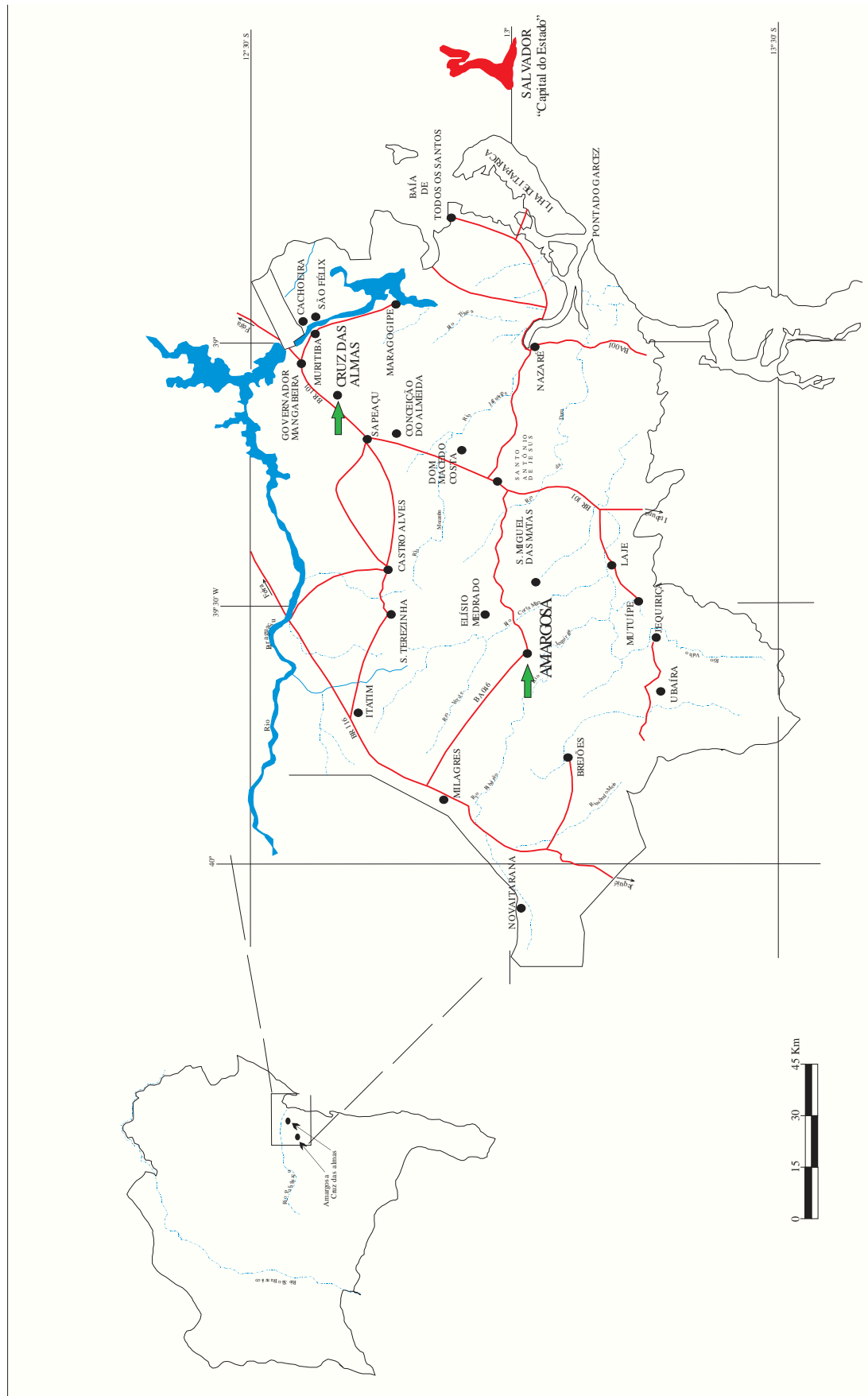
¹ Essas informações foram obtidas através do IBGE (Censo de 2010).

² O município de Amargosa possui um território de 463 km², uma população absoluta de 34.895, sendo 9.445 habitantes na zona rural. O município de Cruz das Almas possui um território de 145 km², uma população absoluta de 58.583 habitantes sendo 8.705 desses vivendo na zona rural.

³ Entre as cidades de Amargosa e Cruz das Almas tem uma distância de 86 km.

FIGURA 1

LOCALIZAÇÃO DE AMARGOSA E CRUZ DAS ALMAS NO TERRITÓRIO BAIANO



Fonte: TOMASONI, Sônia M. R. Pereira. Adaptação de Antonio Andrade Mota. Junho / 2013.

Na geografia cabe destacar autores que abordam a questão urbana a partir de perspectivas diferenciadas, demonstrando, assim, que o “compromisso dos geógrafos na interpretação e análise da cidade como local de experiências múltiplas faz da geografia campo privilegiado para discussões e propostas sobre a vida nas cidades” (SILVA, 2003: 29). O Geógrafo tem, assim, fundamental importância na compreensão da produção capitalista do espaço.

Os mitos e as ações criados pelo mercado imobiliário devem ser investigados e as suas causas e consequências apresentadas a todos os envolvidos direta ou indiretamente nesse processo. A sociedade tem o direito de conhecer o que acontece no espaço urbano que estão inseridos.

Os agentes, as estratégias utilizadas para a consolidação dos projetos imobiliários e as especificidades que ocorrem em uma cidade pequena, devem ser demonstradas de forma a possibilitar um desenvolvimento urbano sem grandes estratificações sociais ou pelo menos que se criem medidas de mitigar tais estratificações. As cidades em estudo vêm passando por um processo acelerado de transformação urbana, assim, cabe também ao geógrafo buscar respostas e meios para contribuir para o bem comum dessas comunidades.

REFERENCIAL TEÓRICO CONCEITUAL

Os condomínios, os loteamentos e as novas ruas e avenidas surgem para atender às novas demandas sociais, remodelando o centro e a periferia, principalmente, das cidades médias e metropolitanas do Brasil. Essa dinâmica é acentuada pelo mercado imobiliário que vai definindo os caminhos que esse crescimento urbano deve tomar. “Em suma, é o processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseados nos mecanismos de apropriação privada” (CARLOS, 2008: 89).

Os agentes imobiliários que, segundo Corrêa (1995: 12), são os incorporadores, as construtoras, as imobiliárias, os proprietários de terras urbanas e o Estado, podem agir de diversas formas no espaço urbano, entretanto, são com as habitações (condomínios fechados verticais e horizontais, loteamentos, conjuntos residenciais) que esse fato é mais evidenciado nas cidades. Uma vez que a habitação tem função primordial no espaço urbano. Segundo Vaz,

O mais importante elemento do ambiente construído é, sem dúvida, a habitação. Ocupando parcela substancial do solo urbano, a habitação constitui um elemento básico da reprodução da força de trabalho e um elemento privilegiado de investimentos do capital na cidade. (...), a habitação interfere nas práticas sociais, apóia a memória individual e coletiva, guardando significados para os diversos segmentos da população e participando da formação das identidades sociais. Encontra-se portanto, no centro da relação espaço-sociedade. (VAZ, 2002: 17).

Considerando que a habitação tem uma grande importância no espaço urbano, no sistema capitalista o “cidadão” é transformado em consumidor e deverá, necessariamente, ser possuidor de uma renda que lhe permita fazer o pagamento pelo imóvel, parcela⁴ ou lote desejado. O simples desejo de morar não lhes garante a habitação, não possuindo uma renda suficiente para a aquisição, o indivíduo é legado a moradias marginais, como barracos de sucatas sob viadutos, pontes ou sob lonas velhas, o que inevitavelmente fará deste ainda mais excluído, pois, conforme Carlos,

⁴ Parcela é a menor fração de um condomínio fechado, vertical ou horizontal. O lote é uma fração do loteamento.

para ter-se acesso a um pedaço de terra é necessário pagar por ele (através da venda ou do aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (...). O preço é expressão de seu valor. O valor de uso é o sustentáculo conceitual do tratamento geográfico dos problemas de uso do solo. (CARLOS, 2001: 47).

Nesse contexto bastante diversificado de busca pela habitação, com as influências legais e das estratégias de propagandas, a segregação sócio-espacial, os novos arranjos das cidades e a busca pela localização ideal são ações que fazem surgir às faces do mercado imobiliário.

O mercado imobiliário tem suas ações maximizadas diante da burocracia legal, onde não há consenso esses agentes procuram agir de maneira rápida e certa. Como exemplo, a falta de clareza na definição entre loteamentos e condomínios fechados, que são legalmente diferentes, uma vez que os dois apresentam diferenças marcantes, principalmente em sua figura jurídica. E que cada um tem um papel específico no espaço urbano, regidos por leis próprias e que devem necessariamente ser respeitadas, apesar de haver muita confusão entre os dois termos para as administrações municipais, quando negam a existência de leis para a instalação de um condomínio horizontal fechado.

Uma definição de loteamento surge a partir da Lei Federal 6. 766 / 79 ou Lei de Parcelamento do Solo Urbano onde em seu Artigo 2º no § 1º define o loteamento da seguinte forma:

§ 1o. – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

A mesma Lei define também o que vem a ser “desmembramento” do solo urbano para fins específicos como os condomínios fechados ou loteamentos:

§ 2o. – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Quando do parcelamento do solo urbano em lotes, a sua utilização deverá seguir as determinações da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, cujo Artigo 3º estabelece:

Art. 3o. - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbano em zonas urbanas ou expansão urbana, assim definidas por lei municipal. Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Maia (2006) traz notas esclarecedoras sobre a origem do termo loteamento, enfocando a necessidade de se conhecer o termo antes de fazer uso, uma vez que, é comum na literatura fazer o uso indevido de palavras variadas, dando significados diversos. Assim, o entendimento claro e objetivo de termos geográficos é uma necessidade e não somente uma forma de definir um determinado espaço.

Para a definição de condomínios fechados, nesta pesquisa tomamos como base Caldeira (2000: 211) que define condomínio fechado como “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho” onde as classes mais abastardas se fecham para juntas consumir produtos variados, inclusive a habitação; e mesmo consumindo produtos parecidos, nos condomínios fechados a variação de tamanhos e formas é um diferencial entre os pares que se lançam na busca pela exclusividade.

Assim, o mercado imobiliário tem um vasto ambiente para agir, consolidando seus interesses e redefinindo a forma de morar, a estrutura das habitações, o contato com a

natureza e os valores sociais, típicos de uma vida em comunidade urbana. Esses novos modos de habitar apresentados pelos agentes imobiliários vêm, ao longo das últimas décadas, acarretando inúmeras modificações estruturais, possibilitando, por exemplo, aos condôminos uma quase separação da cidade tradicional, onde a presença de equipamentos como áreas de lazer, clubes, bares, restaurantes, shoppings e escolas já se fazem presentes acelerando ainda mais a segregação sócio-espacial. Para Galvão,

Apesar da segregação não ser um fato novo nas cidades brasileiras, os condomínios fechados exacerbaram a segregação sócio-espacial, uma vez que suas ruas e demais áreas públicas são de uso exclusivo de seus moradores. Essa privatização do público elimina a possibilidade de encontro e da interação entre diferentes estratos sociais. A mudança desses condomínios também contribui para o aumento da segregação. (ANDRADE, L. T. de. Apud GALVÃO, Altair A. 2007: 71).

Esses espaços fechados tão bem divulgados através de propagandas pelo mercado imobiliário têm esse lado perverso, que separa e exclui uma mesma sociedade. Nas cidades pequenas, em especial Amargosa e Cruz das Almas vê-se claramente a formação de classes que busca os seus pares, fato esse incomum em décadas passadas.

Segundo Caldeiras (2000), os “enclaves fortificados” não são inibidos pelo Estado, ao contrário são regidos por Leis próprias que os regulamentam, possibilitando que se fechem entre muros, guaritas, seguranças armados e sistema de vigilância eletrônica, este sistema legal surge inicialmente para atender aos condomínios verticais, que são anteriores aos horizontais.

Nas cidades em estudo, as dinâmicas apresentadas pelo crescimento imobiliários nos últimos 10 anos tomam formas que só analisando a fundo como agem os agentes imobiliários conseguiremos respostas para entender como são construídos e reconstruídos os espaços urbanos. Essas cidades têm apresentando uma expansão de seus limites urbanos com grande dinamismo, incorporando áreas rurais e/ou inadequadas como áreas de recarga ou em declividade acentuada. Assim, as ações do mercado imobiliário têm que ser estudadas para identificarmos possíveis consequências negativas, afim de, ao menos, minimizar tais ações.

As edificações, os loteamentos e os condomínios fechados são manipulados pelos agentes imobiliários que os identificam como mercadorias com preços e bons lucros a

serem contraídos dos cidadãos mais bem estruturados financeiramente, que buscam exclusividade e melhores condições de habitação.

São os agentes imobiliários que manipulam o que há de mais importante na base social – a habitação. Como afirma Ribeiro (1997: 81), os agentes imobiliários criam meios de viabilizar a maximização de seus lucros, estabelecendo no espaço “ilusões” de qualidades que possivelmente só se encontrarão ali, pois supervalorizam o espaço em detrimento de outras qualidades como a vizinhança, as áreas verdes e as vias de acesso, acreditando estar no local a qualidade da habitação e não nos seus requisitos básicos.

Os agentes imobiliários ainda vão identificar outros meios de valorização do espaço a ser construído e reconstruído. A construção dos loteamentos, condomínios fechados e conjuntos habitacionais vão requerer, entre tantos fatores importantes, o mais imprescindível: o espaço; já que este é à base de sustentação daqueles que manipulam os preços dessas mercadorias. “Como toda e qualquer atividade econômica, a produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso, entretanto, é monopolizado pela instituição da propriedade privada” (Ibidem: 88).

O poder de valorização dos empreendimentos se concentra, em sua grande parte, nas mãos dos incorporadores detentores de grandes áreas no espaço urbano. E para cada investimento será necessário um novo loteamento e este deverá estar equipado de modo satisfatório e, como afirma Ribeiro (1997: 88), estes lotes deverão estar em plenas condições naturais (fatores geológicos, morfológicos). Os agentes imobiliários deverão construir em áreas dotadas de uma base de infraestrutura que atenda às mais simples das necessidades de uma habitação.

Nas cidades de Amargosa e Cruz das Almas, os agentes imobiliários têm promovido a expansão urbana como nunca se viu na sua história. Essas cidades caminham por onde os interesses dos agentes imobiliários são mais rentáveis, fica visível a falta de ação das prefeituras municipais no ordenamento do solo urbano, o que tem promovido a apropriação e o seu consequente uso indevido.

Esses empreendimentos são criados tendo como suporte de comercialização a melhoria na qualidade de vida dos futuros moradores, e a natureza/verde surge como o grande

exemplo para alcançar essa melhoria de vida. A começar pelos nomes dos empreendimentos que fazem grande alusão à natureza. Panfletos, *out door*, comerciais em rádios e na televisão apresentam a natureza/verde como capaz de suprir muitas das necessidades desses possíveis consumidores. Como indica Henrique,

A apropriação da natureza pelas empresas do mercado imobiliário de Florianópolis/SC (Sul do Brasil) ocorre em um processo de valorização monetária de condomínios e loteamentos para a população de alta renda, desenvolvendo um acesso desigual à natureza na cidade. A natureza a infra-estrutura e a qualidade de vida urbana são alguns dos aspectos vendidos pelo marketing imobiliários em Florianópolis. (HENRIQUE, 2005: 1).

Os agentes imobiliários vêm norteando as práticas cotidianas, criando necessidades supérfluas e desprezando a verdadeira essência da cidade. As conquistas da sociedade surgem a partir dos interesses dos agentes imobiliários que limitam o acesso e definem o que de fato é uma vitória, agem consolidando os seus interesses, desprezando a atuação dos governos locais, que em muitos casos se sentem impotentes para a solução de algumas situações, como a apropriação da natureza pelas imobiliárias e as transformações pelas quais as cidades vão passando.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações e o dinamismo que estamos presenciando nas cidades em estudo podem ser visto como algo positivo – geração de emprego, pavimentação, plantio de árvores, segurança, acesso, mobilidade – ou negativo – segregação, especulação, devastação, aterramento de nascentes – contudo, pensar dessa forma e limitar o olhar sobre um campo rico e diverso que é a cidade. Essas, mesmo as pequenas, são cheias de vida, de movimento, de brilho e se inova a cada instante.

O acesso às tecnologias de informação e comunicação, as redes sociais têm transformado o cotidiano dessas comunidades, agora conectadas ao mundo, o isolamento ficou para trás. O que é de novo na metrópole, na cidade média também é percebido nesse canto do Brasil. Amargosa e Cruz das Almas são cidades que acompanha uma dinâmica nacional a partir das intervenções dos agentes imobiliários, sofrem, aos seus modos, as mesmas intempéries das outras cidades brasileiras, entretanto, estão vivas, pujantes, cheias de novidades para apresentar, boas e ruins.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000. 399 p.

CARLOS, Ana Fani A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 2008. 270 p.

_____. **A cidade**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2001. 98 p.

BRASIL: **CÓDIGO CIVIL**. 11^a ed. São Paulo: rideel, 2005. 836 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995. 94 p.

GALVÃO, Altair Aparecido. **Condomínios horizontais fechados**: Segregadores ou segregados? – Um estudo de caso no município de Maringá / Paraná. Maringá, 2007, 142 p. (Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Universidade Estadual de Maringá. (Mestrado em Geografia).

HENRIQUE, Wendel, **A felicidade não tem preço tem endereço: Condomínios, Loteamentos e Apropriação da Natureza**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (14), 1 de agosto de 2005.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo Demográfico**. Bahia 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In SPOSITO, Eliseo S, SPOSITO, Maria Encarnação, SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias**: Produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. São Paulo: Civilização Brasileira, 1997. 352 p.

SILVA, José Borzacchiello. Estatuto da Cidade versus Estatuto de Cidade – Eis a questão. In. CARLOS, Ana Fani; LEMOS, A. I. Geraiges. **Dilemas Urbanos**: Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003. 430 p

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades Médias**: Espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular: 2007. 632 p.

VAZ, Lílían Fessler. **Modernidade e Moradia**: Habitação Coletiva no Rio de Janeiro Séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 180 p.